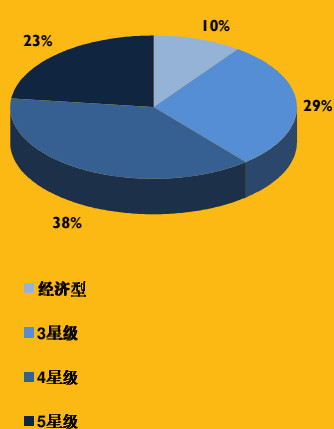


《全球酒店市场景气调查报告》— 深圳

2009年7月

参与调查酒店构成

按星级划分



背景介绍

作为“中国酒店市场景气调查”的一个重要组成部分，浩华提供的“深圳酒店市场景气调查”旨在为深圳酒店行业提供市场未来的前景判断和预测。本次调查的侧重点是深圳整体市场的住宿率、平均房价及总收入预期。在此次年中更新调查中，受访的酒店业者提供了2009年下半年的市场预期（相对于去年同期的比较），并就金融危机对整体市场房晚需求的影响做出了评价。

本报告汇总了此次调查的研究成果，并将深圳市场与中国其他市场的景气指数进行了比较。深圳地区共有52家酒店参与了此次调查，其中，5星级酒店占23%，4星级酒店占38%，3星级酒店和经济型酒店分别占29%和10%。

受全球金融危机的持续影响，全国大多数参与调查的酒店市场（也包括深圳市场）都对2009年下半年的业绩前景持消极的观望态度。这与中国整体酒店市场景气调查的结果颇为一致。下面我们将具体分析深圳酒店业者对深圳市场2009年下半年的预期展望。

景气指数排名

景气指数排名

主要城市	指数
1. 重庆	48
2. 长沙	20
3. 杭州	-11
4. 武汉	-13
5. 三亚	-16
6. 南京	-28
7. 无锡	-49
8. 广州	-56
9. 苏州	-58
10. 北京	-64
11. 深圳	-66
12. 上海	-70
13. 大连	-73

“深圳酒店市场的景气指数为-66，排名倒数第三。”

指数索引

非常疲软	-150.0
较差	-75.0
持平	0
较好	75.0
非常强劲	150.0

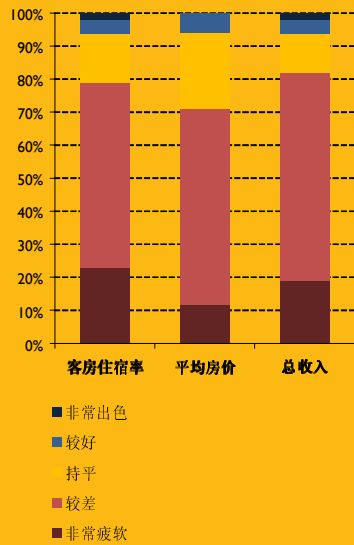
为了便于对中国各地区及主要城市的酒店市场进行分析和比较，我们制定了景气指数，以综合评定所有调查问卷的回复结果，衡量市场对整体业绩表现的期望。该指数范围从-150 至+150。“-150”表示市场认为业绩预期将非常疲软，“0”表示业绩预期将与上年同期持平，“+150”表示业绩预期十分乐观。浩华管理顾问公司创建该景气指数旨在更好地在后续将定期进行的市场景气调查中实时监控所反映出的市场景气变化趋势。

展望 2009 年下半年，全国各地区、各主要城市的酒店业者仍旧保持悲观预期。全球金融危机依然在影响着酒店业，大多数受访酒店业者甚至反馈出比 6 个月前更为低迷的业绩信息。悲观消极的情绪在中国酒店业者中普遍蔓延，全国整体市场的景气平均指数仅为-44。除重庆和长沙呈现出较为积极的市场信号外，其他各主要城市的景气指数均为负值，范围从-11 到-73。

此次调查结果显示，深圳在 13 个城市中位列第 11，景气指数为-66。这与 2009 年 2 月的调查结果一样，依旧处于倒数第三的位置。消极的景气指数表示深圳酒店业者对下半年的市场前景持续悲观态度。

在深圳市场中，各星级酒店市场均对 2009 年下半年的前景持消极态度。3 星级和 4 星级酒店市场的景气指数相同，均为-79，其次是 5 星级酒店市场，景气指数为-42。

市场业绩评估-调查结果



“在市场业绩表现方面，深圳地区与北京地区的景气指数相同。”

市场业绩景气指数排名

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	28	-28	0
长沙	60	30	45
杭州	-4	-38	-40
武汉	-8	-42	-8
三亚	-30	15	-45
南京	-46	-29	-63
无锡	-50	-56	-47
广州	-50	-63	-75
苏州	-46	-58	-52
北京	-50	-73	-75
深圳	-71	-58	-71
上海	-51	-78	-78
大连	-75	-75	-88

上半年整体市场业绩评估

此次问卷调查的第一个问题是询问各参与酒店 2009 年上半年实际实现的业绩水平与年初的预期值比较。

79%的受访酒店认为 2009 年上半年的市场住宿率水平比年初的预期值更显疲软（或非常疲软）；15%的酒店称住宿率与年初预期水平相仿；只有 6%的酒店认为实际的住宿率要好于或者大大好于预期。

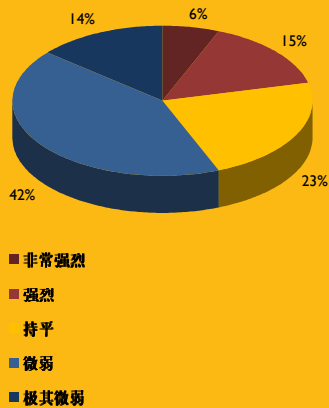
调查结果显示，2009 年上半年的平均房价水平表现较为惨淡，深圳受访酒店中，71%的酒店业者认为真正实现的平均房价水平差于或者明显差于预期，23%的酒店认为与年初预期持平，只有 6%的受访酒店表示实际平均房价表现好于预期。

酒店总收入方面遵循了相似的特征。大多数受访酒店（83%）认为总收入水平不及（或大大低于）年初的预期值。11%的酒店表示总收入与预期值持平，只有 6%的受访者认为他们所在酒店实际获得的总收入颇为理想，即高于年初预期。

我们使用了业绩平均景气指数用以反映受访酒店上半年市场实际的业绩表现和年初预期值的对比结果。在 13 个城市中，只有长沙在市场住宿率、平均房价和总收入方面表现出积极的业绩信号，其他城市均表现出各自不同的景气指数。深圳酒店市场对上半年实际实现的业绩表现颇为沮丧，平均景气指数仅为-66，市场住宿率、平均房价和总收入三项指标的景气指数分别为-71、-58和-71。深圳与北京地区的景气指数相同，均为-66，而上海地区的景气指数更低，为-69。

各星级酒店市场的上半年实际业绩表现均差强于年初预期，3 星级酒店市场的景气指数为-82，4 星级酒店市场为-65，5 星级酒店市场为-71。

金融危机的影响 – 调查结果



“56%的受访酒店认为金融危机对其酒店需求产生的影响低于或大大低于年初预期。”

金融危机影响景气指数

主要城市	景气指数
重庆	11
长沙	15
杭州	8
武汉	0
三亚	45
南京	17
无锡	42
广州	50
苏州	29
北京	18
深圳	32
上海	6
大连	-25

金融危机对酒店业绩的影响

此次问卷调查的第二个问题是：相比预期，当前的金融危机对受访酒店需求的影响及影响程度。

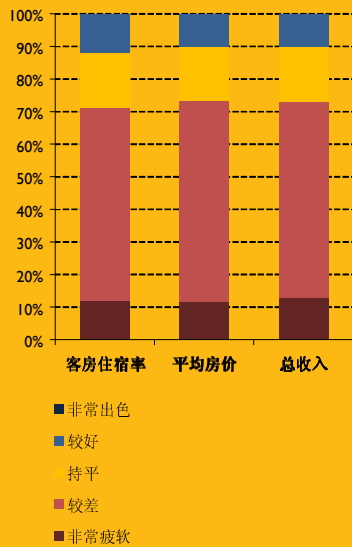
在被问及金融危机是否如预期一样对酒店造成影响时，21%的受访酒店认为经济危机对其酒店需求的影响超出或大大超出预期。23%的受访酒店表示影响程度与预期持平，另有56%的酒店认为，金融危机的影响程度低于或大大低于预期。

按城市划分审视金融危机因素影响下的酒店景气指数排名时，我们看到，除大连以外，所有城市市场反映出的景气指数均为正值，从而揭示出金融危机对整体市场业绩造成的负面影响并没有如预期严重。市场调查还表明，其他一些因素（如：新增酒店供给）对某些城市带来的影响远远高于金融危机。

通过调查我们发现，部分城市的酒店业人士表示金融危机对其酒店造成的负面影响并不像年初预期那样严重，其中广州的景气值最高，为50，其次是三亚（45）和无锡（42）。还有部分城市的酒店人士表示，与预期相仿，金融危机确实对其酒店产生了不同程度的影响，如：上海（6），武汉（0）和大连（-25），大连是唯一一个在该因素上显示出景气指数为负值的市场。深圳地区的景气指数为32，这反映出：尽管金融危机对酒店需求产生了影响，但是并未像年初预期一样强烈。

5星级酒店业人士认为，当前的金融危机对其酒店需求产生的影响与预期值相仿基本一致，景气指数为0。就此而言，4星级酒店市场的景气指数为11，而3星级酒店市场为80。

市场业绩预期- 调查结果



“超过72%的受访酒店认为整体业绩表现预期较为疲软或非常疲软。”

下半年市场预期景气指数

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	47	47	47
长沙	0	15	15
杭州	13	-33	-21
武汉	-15	-42	-25
三亚	-15	-30	-30
南京	-23	-17	-35
无锡	-21	-58	-46
广州	-63	-75	-75
苏州	-52	-46	-52
北京	-42	-64	-57
深圳	-53	-56	-58
上海	-32	-59	-54
Dalian	-50	-50	-38

2009年下半年市场展望

受访酒店也被问及同比 2008 年下半年，2009 年下半年住宿率、平均房价及酒店总收入的预期。

超过 72% 的深圳受访酒店业者表示，他们对以上三项市场业绩指标的预期要低于或者大大低于去年同期水平。

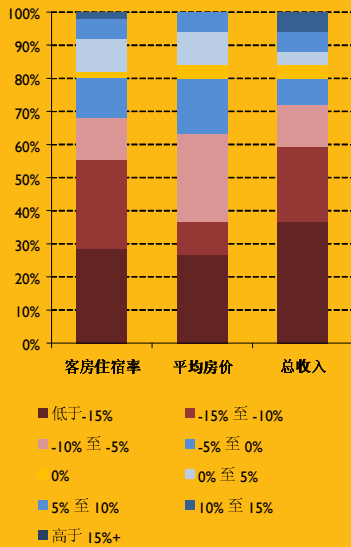
深圳酒店市场的住宿率平均景气指数为-53，71% 的受访酒店认为，与 2008 年同期相比，2009 年下半年的平均住宿率预期将更为疲软或非常疲软。就该项指标而言，重庆地区反映出的景气指数最高（47），其次是杭州（13）和长沙两地（0）。深圳-53 的景气指数在主要城市中位居倒数第二，反映出该市场对下半年的业绩展望持悲观态度。

深圳整体酒店市场的平均房价景气指数为-56。73% 的受访酒店认为，预期的平均房价将表现疲软或非常疲软。与住宿率表现一样，重庆的平均房价景气指数依旧最高（47），其次是长沙（15）。深圳-56 的景气指数位列各主要城市中下游水平，广州是最悲观的城市，该项指数为-75。

与住宿率和平均房价类似，酒店业者对总收入的预期依旧不容乐观。就该项指标而言，深圳市场的平均景气指数为-58，73% 的酒店认为，2009 年下半年整体酒店市场的总收入水平将低于或大大低于 2008 年同期水平。重庆仍然是最乐观的市场，景气指数为 47，其次是长沙（15）和杭州（-21）。深圳市场的景气指数为-58，排在倒数第二，排在后三位的另外 2 个城市是北京（-57）和最低的广州（-75）。

与平均房价和总收入景气指数（均为-44）相比，5 星级酒店市场的住宿率水平预计将轻微下滑，景气指数为-25；4 星级酒店市场中，酒店业人士预计平均房价水平将大幅下滑，景气指数为-71，其次是住宿率和总收入，景气指数均为-64；3 星级酒店市场中的总收入预期最为悲观，景气指数为-75，住宿率景气指数为-70，平均房价景气指数为-60。

酒店业绩预期 – 调查结果



**“31%的酒店业人士预计
其各自酒店业绩水平将
下降 15%，甚至更多。”**

下半年酒店业绩预期

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	66	28	52
长沙	15	30	45
杭州	10	-23	-13
武汉	23	-26	8
三亚	0	-15	-8
南京	-38	-20	-38
无锡	-58	-58	-50
广州	-31	-44	-50
苏州	-61	-66	-72
北京	-57	-80	-81
深圳	-78	-70	-81
上海	-73	-101	-104
大连	-90	-98	-113

酒店业绩预期

本次调查的最后一个问题是，与 2008 年同期相比，各受访酒店对其自身酒店在 2009 年下半年的业绩表现预期如何（以百分比的形式表现）。

与全国-50 的景气指数相比，深圳地区的业绩展望依旧表现悲观，景气指数为-76。超过 69%的受访酒店认为他们所在酒店的业绩将至少下滑 5%，31%的受访酒店预计业绩水平将缩水 15%，甚至可能更多。

69%的受访酒店预计，和去年同期相比，其住宿率水平在下半年将至少下滑 5%，深圳地区该项指标的综合景气指数为-78。最乐观的地区是重庆，景气指数为 66，其次是武汉（23）、长沙（15）和杭州（10）。大连地区指数最低，为-90。

深圳整体市场的平均房价景气指数为-70，63%的受访者认为平均房价预期将至少下滑 5%。长沙（30）和重庆（28）是唯一两座在该项指标景气指数上呈现正值的市场。排在最后三位的是北京（-80）、大连（-98）和上海（-101）。

深圳酒店市场的总收入平均景气指数为-81，73%的受访酒店预计，酒店总收入将至少下降 5%。就该项指标而言，景气指数最高的三个城市依次为重庆（52）、长沙（45）和武汉（8）。北京与深圳一起位列倒数第三（景气指数同为-81），其次是上海（-104）和大连（-113）。

5 星级酒店业者对下半年他们所在酒店的总收入业绩前景展望最悲观，景气指数为-53，其次是平均房价（-44）和住宿率水平（-41）。4 星级酒店和 3 星级酒店的景气指数更为消极，4 星级酒店的住宿率景气指数为-96，总收入和平均房价景气指数均为-83。3 星级酒店预计总收入景气指数为-98，其次是住宿率（-95）和平均房价（-78）。

结论

总体上，深圳酒店业人士与许多国内其他业内人士的观点颇为相同，不论是从整体市场的住宿率、平均房价和总收入预期表现，还是受访者自身所在酒店的业绩预期来看，大家普遍认为 2009 年下半年的市场形势预期依旧不容乐观。2009 年上半年，全国酒店市场的业绩表现均低于年初预期，深圳地区也毫不例外地遭受了全球经济下滑带来的影响。尽管金融危机并未如预期一样给酒店带来强烈的影响，但是鉴于所有受访酒店均对 2009 年下半年的酒店业绩表现持更加悲观的态度，我们预计住宿率、平均房价和总收入将继续延续下滑的态势。

浩华管理顾问公司由衷地感谢深圳旅游饭店业协会对“中国酒店市场景气调查”的大力支持！

《全球酒店市场景气调查报告》其他市场报告

地区

东南亚国家联盟 比利时、荷兰、卢森堡经济联盟 欧洲 东北亚 东南欧

国家

澳大利亚	奥地利	比利时	保加利亚	加拿大	中国
克罗地亚	捷克	法国	德国	匈牙利	印度
印度尼西亚	意大利	日本	马其顿	蒙特尼哥罗	墨西哥
荷兰	挪威	罗马尼亚	塞尔维亚	南非	西班牙

城市/目的地

北京 香港 上海 深圳

浩华管理顾问公司 Horwath HTL

亚太

奥克兰, 新西兰
Auckland@HorwathHTL.com

北京, 中国
Beijing@HorwathHTL.com

香港特别行政区
HongKong@HorwathHTL.com

火奴鲁鲁, 美国
Hawaii@HorwathHTL.com

雅加达, 印度尼西亚
Jakarta@HorwathHTL.com

吉隆坡, 马来西亚
KL@HorwathHTL.com

孟买, 印度
vthacker@HorwathHTL.com

上海, 中国
Shanghai@HorwathHTL.com

新加坡, 新加坡
Singapore@HorwathHTL.com

悉尼, 澳大利亚
Sydney@HorwathHTL.com

东京, 日本
Tokyo@HorwathHTL.com

欧洲

阿姆斯特丹, 荷兰
hoogendoorn@horwath.nl

安道尔城, 安道尔
JParis@HorwathHTL.es

巴塞罗那, 西班牙
PPitarch@HorwathHTL.es

贝尔法斯特, 英国
michael.williamson@asmhorwath.com

布达佩斯, 匈牙利
budapestoffice@HorwathHTL.com

都柏林, 爱尔兰
post@horbc.ie

法兰克福, 德国
office@HorwathHTL.de

基辅, 乌克兰
EKlimova@HorwathHTL.es

伦敦, 英国
VMarti@HorwathHTL.es

马德里, 西班牙
vmarti@horwathconsulting.com

莫斯科, 俄罗斯
Moscowoffice@HorwathHTL.com

巴黎, 法国
pdoizelet@HorwathHTL.fr

拉巴特, 摩洛哥
glanfray@HorwathHTL.fr

罗马, 意大利
aiadecola@HorwathHTL.it

萨尔茨堡, 奥地利
kploberger@HorwathHTL.at

突尼斯, 突尼斯
glanfray@HorwathHTL.fr

萨格勒布, 克罗地亚
sanja.cizmar@horwath.hr

北美/中美

亚特兰大, 美国
mbeadle@horwathhl.com

达拉斯, 美国
rbesse@horwathhl.com

丹佛, 美国
jmontgomery@horwathhl.com

洛杉矶, 美国
ynathraj@horwathhl.com

墨西哥城, 墨西哥
bbasave@horwath.com.mx

蒙特利尔, 加拿大
horwath@horwath-lariviere.com

棕榈滩, 美国
staylor@horwathhl.com

旧金山, 美国
jhiser@HorwathHTL.com

圣多明各, 多米尼加共和国
sotero@codetel.net.do

多伦多, 加拿大
horwath@hhgi.com

南美

布宜诺斯艾利斯, 阿根廷
ochudnobsky@HorwathHTL.com

非洲

开普敦, 南非
Capetown@HorwathHTL.co.za

中东

贝鲁特, 黎巴嫩
kamelac@horwathac.com